

Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft (Grundmiete)

Zur Feststellung von angemessenen Kosten für die Unterkunft gilt in Essen folgende grundsätzliche Regelung:

Als sozialhilferechtlich angemessen wird ein Betrag für die Grundmiete (ohne NBK) akzeptiert, bis zur Höchstgrenze von:

1 Person	217,50 €
2 Personen	282,75 €
3 Personen	348,00 €
4 Personen	413,25 €
Jede weitere Person zusätzlich	65,25 €

Die Größe der Wohnung ist bei der vorstehenden Höchstbetragsregelung kein absolutes Ausschlusskriterium mehr.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Wohnungsgröße bei **Einpersonenhaushalten** nicht unter 30 m² liegt. Bei **Mehrpersonenhaushalten** sollte die Wohnungsgröße für die erste Person ebenfalls nicht unter 30 m² liegen und für jede weitere Person im Haushalt nicht unter 10 m².

Die vorstehenden m²-Kriterien sind nicht zu beachten, wenn es sich um besonders preisgünstigen Wohnraum unterhalb der o.g. Obergrenzen handelt.

Mit den vorstehenden Regelungen besteht die Möglichkeit mehr Wohnraum für weniger Geld pro m² Unterkunft zu mieten, oder mehr Geld pro m² für weniger Wohnraum einzusetzen. Gleichzeitig wird den Möglichkeiten von Mietüberhöhungen oder Mietwucher eine Grenze gesetzt werden.

In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen von der vorstehenden Regel möglich z. B. Wohnungszuschnitt, Raumaufteilung, Großfamilie.

Aufwendungen für Neben- und Betriebskosten (NBK)

Die Aufwendungen sind regelmäßig in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

Unangemessene NBK gibt es nicht. NBK dürfen immer nur in der tatsächlich anfallenden Höhe erhoben werden. Zu hohe NBK können sich allenfalls aus einer unangemessenen Unterkunft ergeben.

Eine jährliche Abrechnung ist einzufordern, soweit sich aus dem Mietvertrag nicht anderes ergibt.

Nach bisherigen Erfahrungswerten wird ein Betrag um 1,30 € pro tatsächlich angemieteten m² Wohnraum als realistisch angesehen.

NBK innerhalb der Grundmiete

Der Vermieter kann die NBK bei seiner Grundmietenberechnung (pauschal) berücksichtigen. Dann bezahlt der Mieter sie mit seiner Grundmiete. Nachforderungen aus NBK sind dann jedoch nicht möglich.

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten muss in solchen Fällen individuell festgestellt werden

NBK neben der Grundmiete

Im Regelfall werden die NBK neben der Grundmiete gesondert ausgewiesen.

Soll der Mieter die NBK zahlen, muss klar bestimmt sein, welche NBK dazu gehören.

Zahlt der Mieter nach dem Mietvertrag auf die NBK mtl. Vorauszahlungen, hat der Vermieter die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. (§ 4 des Gesetzes zur Begrenzung der Miethöhe - MHG-).

NBK Fälligkeit und Pflichten des Vermieters

Seine Verpflichtung erfüllt der Vermieter dann, wenn er dem Mieter eine Abrechnung übersendet, aus der auch ein mit der Materie nicht näher Vertrauter ohne Überprüfung der normalerweise vorauszusetzenden Kenntnisse ersehen kann, welche Kosten er zu zahlen hat.

Die Abrechnung muss den Abrechnungsschlüssel benennen und die belegbaren Beträge enthalten, aus denen sich der auf den Mieter entfallende Anteil ergibt.

Solange der Vermieter eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erstellt hat, kann der Mieter geltend gemachte Nachzahlungen verweigern, bis eine nachprüfbare Abrechnung erbracht und eine angemessene, ggf. notwendige Prüfungszeit verstrichen ist.

Der Vermieter darf Erhöhungen der NBK einseitig, schriftlich anteilig auf die Mieter umlegen.

NBK Abrechnung - Fristen

Gem. § 556 Abs. 3 BGB ist die NBK-Abrechnung spätestens 12 Monate nach Abschluss der Abrechnungsperiode dem Mieter mitzuteilen. Dies gilt für den sozialen als auch für den frei finanzierten Wohnungsbau.

Ausnahme:

Der Vermieter hat die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten (z.B. Abrechnungsbescheide gehen dem Vermieter nicht rechtzeitig zu - dies ist oft bei Neubauten der Fall -)

Im Gegenzug muss der Mieter binnen 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung Einwendungen geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten (z.B. bei schwerer Krankheit).